MINISTÉRIO DO EXÉRCITO

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E COMUNICAÇÕES

DIRETORIA DE OBRAS MILITARES

PORTARIA MINISTERIAL Nº 07, DE 08 DE ABRIL DE 1988

NORMAS COMPLEMENTARES ÀS INSTRUÇÕES GERAIS PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PELO MINISTÉRIO DO EXÉRCITO

PORTARIA MINISTERIAL Nº 07, DE 08 DE ABRIL DE 1988

NORMAS COMPLEMENTARES ÀS INSTRUÇÕES GERAIS PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PELO MINISTÉRIO DO EXÉRCITO

O **CHEFE DO DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E COMUNICAÇÕES**, no uso da competência delegada pela Portaria Ministerial nº 1.167, de 05 de dezembro de 1985, considerando o nº 3 do Art 1º do R-155, aprovado pelo Decreto nº 89.352, de 06 de fevereiro de 1984, e de conformidade com o item 3) do Art 9º do Cap III das **INSTRUÇÕES GERAIS PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PELO MINISTÉRIO DO EXÉRCITO (IG 50-02),** aprovadas pela Portaria Ministerial nº 100, de 29 de Janeiro de 1987,

R E S O L V E:

1. Aprovar as NORMAS COMPLEMENTARES ÀS INSTRUÇÕES GERAIS PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PELO MINISTÉRIO DO EXÉRCITO, que com esta baixa.
2. Revogar as "NORMAS COMPLEMENTARES ÀS INSTRUÇÕES GERAIS PARA ALIENAÇÃO OU PERMUTA DE BENS IMÓVEIS PELO MINISTÉRIO DO EXÉRCITO", aprovadas pela Portaria nº 06 - DEC, de 03 de Outubro de 1986.
3. Determinar que as referidas NORMAS entreguem em vigor a partir desta data.

NORMAS COMPLEMENTARES ÀS INSTRUÇÕES GERAIS PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PELO MINISTÉRIO DO EXÉRCITO

ÍNDICE DOS ASSUNTOS

FINALIDADE

a. Estabelecer normas complementares relativas à execução das atividades de alienação de bons imóveis, dando cumprimento ao que prescreve o item 3 do Art 9º do Cap III das Instruções Gerais para Alienação De Bens Imóveis pelo Ministério do Exército (IG-50-02), aprovadas pela Port Min nº 100, de 29 de Janeiro de 1987.

b. Possibilitar um rápido andamento nos processos de alienação de bens imóveis, dando cumprimento a "Diretriz Particular para a Administração Patrimonial", de 26 de Jun de 1986 e a Diretriz Complementar, de 12 de Fevereiro de 1987, ambas do Sr Ministro do Exército.

OBJETIVO

Orientar os Comandos das Regiões Militares, quanto aos critérios a serem adotados para o processamento da Alienação de bens imóveis jurisdicionados ao Ministério do Exército.

REFERÊNCIAS

- Lei n º 5.651; de 11 de Dezembro de 1970;
- Lei nº 7.059, de 06 de Dezembro de 1982;
- Dec-Lei nº 1.737, de 20 de Dezembro de 1979;
- Dec-lei nº 2.300, de 21 de Novembro de 1986 e suas alterações (Dec-Lei nº 2348 de 24 de Julho de 1987 e Dec-Lei nº 2360 de 15 de Setembro de 1987);
- Port Min nº 088, de 08 de fevereiro de 1985;
- Instruções Gerais para Alienação de Bens Imóveis pelo Ministério do Exército (IG-50-02), aprovados pela Portaria Ministerial nº 100, de 29 de Janeiro de 1987;
- Diretriz Particular para a Administração Patrimonial, expedida pelo Ministro do Exército em 26 de Junho de 1986;
- Diretriz Complementar à Diretriz Particular para a Administração Patrimonial, expedida pelo ministro do Exército, em 12 de Fevereiro de 1987.

CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

a. Da alienação em geral

1) Em princípio, o imóvel será alienado como um todo. O desmembramento poderá ser feito mediante consulta, pelo meio mais rápido, ao DEC, desde que esse procedimento venha facilitar a alienação e seja conveniente ao Exército.

2) A alienação de imóveis, jurisdicionados ao Ministério do Exército, será sempre motivo de avaliação prévia e procedida através concorrência, dispensada esta nos casos previstos no inciso I do Art 15 do Dec-lei 2300 de 21 Nov 86 e quando se tratar de venda a Fundação Habitacional do Exército-FHE (Lei 7059 de 06 Dez 82).

3) Nas alienações a serem realizadas às pessoas jurídicas de direito público interno (Estados, Territórios, Distrito Federal e Municípios) é inexigível a licitação, de acordo como o “capuz” do Art 23 do Dec-lei 2300 de 21 Nov 86.

4) Quando houver interesse por parte da FHE ou das pessoas jurídicas referidas no item anterior, os imóveis relacionados para alienação poderão ser, preferencialmente, oferecidos a esses órgãos, desde que, ouvido o DEC, as condições oferecidas atendam aos interesses do Exército.

5) A organização, a tramitação e o encaminhamento dos processos de alienação deverão merecer, em todas as suas fases, tratamento prioritário e de urgência. Assim sendo, os Editais de Convocação, no âmbito de cada Região Militar, poderão incluir mais de um imóvel, dando-se prioridade, em princípio, à organização dos processos relativos aos imóveis de maior valor.

6) O processo de alienação obedece a duas fases distintas: a primeira, diz respeito à obtenção de autorização ministerial para alienação imediata ou para a inclusão do imóvel no Plano de Alienação de Bens Imóveis; a segunda, refere-se à execução da Alienação por parte da Região Militar como órgão executor.

7) Na venda de imóveis de maior valor, quando julgar necessário, a Região Militar poderá contratar os serviços de assessoria técnica de comercialização às empresas de consultoria do ramo imobiliário. Neste caso, tais empresas fornecerão, tão somente, assessoria técnica aos órgãos regionais encarregados do patrimônio, não lhes cabendo qualquer participação direta nos atos configuratórios das alienações. Estes contratos, quando firmados, deverão regular-se em conformidade com o disposto no cap. III, do Dec-Lei nº 2.300, de 21 de novembro de 1986.

8) Efetivada a alienação, o fato deverá ser informado, pelas Regiões Militares, ao Gabinete do Ministro, Departamento de Engenharia e Comunicações e Secretaria de Economia e Finanças para conhecimento e providências decorrentes.

9) A proposta de emprego das importâncias auferidas nas alienações, deverá ser consubtanciada em documento elaborado pelas Regiões Militares e encaminhado ao EME, através do DEC, para consolidação e preparação dos planos de aplicação de recursos.

b) <u>Da Alienação por venda</u>

1) Entre as modalidades de alienação, a venda tem caráter relevante e prioritário.

2) Na alienação por venda, de imóveis jurisdicionados ao Ministério do Exército, poderá ser dada preferência as pretensões da FHE (Lei nº 7.059, de 06 Dez 87), ou estendida esta preferência às pessoas jurídicas de direito público interno (Estados, Territórios, Municípios e Distrito Federal) de acordo com o Art 23. “caput” do Dec-lei nº 2.300/86.

3) A venda de imóveis à Fundação habitacional do Exército, far-se-á a preços fixados com base no valor estabelecido em laudo de avaliação, emitido pelo Serviço de Patrimônio da União, pela Caixa Econômica Federal ou por Comissão nomeada pelo Cmt da Região.

4) Os casos de alienação por venda com licitação prévia, obedecerão as Instruções Gerais para a Realização de Licitações e Contratos no Ministério do Exército (IG 10-27), observando-se as alterações estabelecidas pelo Dec-lei 2.300 de 21 Nov 86. Os interessados, a fim de se habilitarem, deverão recolher quantia não inferior a 10 % da avaliação do imóvel pretendido, nos termos do Art 16 do Dec-lei acima citado, sendo o depó-

sito efetuado de acordo com o Decreto-Lei nº 1.737, de 20 de Dezembro de 1979.

5) O preço-base do imóvel deverá constar do Edital de Convocação fixado em OTN.

6) O numerário auferido pela alienação deverá ser recolhido ao Fundo do Exército.

7) A avaliação do imóvel poderá ser efetuada:

   a) pelo Serviço do Patrimônio da União, através das suas Delegacias Estaduais, ou pela Caixa Econômica Federal, em ambos os casos por solicitação da Região Militar;

   b) por uma comissão nomeada em Boletim Interno, pelo Comandante da Região, a qual lavrará o respectivo Termo de Avaliação.

8. A Comissão citada na letra b) do item 7 acima, terá a seguinte composição:

   – Chefe do Estado-Maior Regional;

   – Chefe da Comissão Regional de Obras ou Oficial do QEM/FC;

   – Chefe da Seção do Serviço de Patrimônio Regional;

   – Representante da Organização Militar que tenha a responsabilidade administrativa sobre o imóvel, se necessário.

9) A avaliação do imóvel (terreno urbano ou gleba rural com benfeitorias) compreende duas etapas:

   a)a avaliação das benfeitorias;

   b)a avaliação do terreno urbano ou da gleba rural.

10)Métodos de avaliação

   a)Das benfeitorias

   Será realizado através do método do custo de reprodução, deduzido a depreciação devido aos aspectos físicos e funcionais, com a consideração da vida útil, aparente e provável, e o seu estado de conservação.

   b) Do terreno urbano

   Será realizado através dos métodos básicos das vendas, da ronda e do aproveitamento eficiente. Poderá ser feita, também, através do método derivado - comparativo.

   c) Da gleba rural

   Será realizado através do método comparativo, com base no mercado imobiliário, ou através do rendimento da terra, baseado na capitalização da renda fundiária, criteriosamente fundamentada na capacidade de uso do solo, considerando, entre outros, os critérios abaixo:

   – estado de uso e conservação;
   – situação e acessibilidade;
   – localização em relação aos centros consumidores;
   – meio físico e suas características;

– fundiário produtivo e auxiliar.

11) O pagamento a ser feito pelo licitante vencedor deverá ser, preferencialmente, à vista.
   a) Para o pagamento à vista será exigido o recebimento e recolhimento pela Região Militar de, no mínimo, 20% do valor estabelecido, o que será feito na data de adjudição e, no caso de venda direta, no instante em que, por documento escrito, for confirmada a transação. O saldo devedor será pago de uma só vez, em ambos os casos, por ocasião da lavratura da escritura em Cartório de Ofício, ou Cartório Local de Notas.
   b) No caso de pagamento parcelado, quer para as vendas em licitação, quer para aquelas que dispensam essa forma (vendas diretas), deverão ser observadas as condições abaixo:
      (1) recolhimento, não inferior a 20% do valor da proposta vencedora, ou do preço estabelecido pelo Ministério do Exército, no caso de venda direta, a título de final e princípio de pagamento, na forma estabelecida na letra a), deste item;
      (2) quitação do saldo devedor, em até 23 prestações mensais e sucessivas, corrigidas em OTN, vencendo-se a primeira por ocasião da lavratura de escritura de promessa de transmissão do imóvel, no cartório de Ofício ou Cartório Local de Notas.
   c) No caso de atraso de pagamento em qualquer das modalidades, deverão ser aplicadas as penalidades previstas nas Instruções Gerais para a Realização de Licitações e Contratos do Ministério do Exército (IG-10-27), observando-se as alterações estabelecidas pelo Decreto-Lei nº 2.300, de 21 de Novembro de 1986.
   d) A escritura definitiva de transmissão do imóvel será lavrada após a quitação da última parcela do pagamento.

c) <u>Das Alienações por permuta</u>
   1) A alienação por permuta será considerada como alternativa secundária, salvo para os casos previstos em Despacho Ministerial. Quando houver interesse do Ministério do Exército, poderá ser realizada a permuta, devendo ser apresentada a proposta pela respectiva Região Militar, através dos escalões competentes, envolvendo o imóvel, com ou sem benfeitoria, e quando for o caso, será também apresentada proposta para o pagamento, em dinheiro, relativo à diferença dos valores dos imóveis e/ou benfeitorias envolvidas na transação.
   2) O preço de referência será fixado com base no valor estabelecido em laudo de avaliação emitido por Comissão da Região Militar, pelo Serviço de Patrimônio da União ou pela Caixa Econômica Federal.
   3) Na alienação por permuta, de um bem imóvel por outro, é dispensável a licitação, de acordo com a letra c, inciso I do Art 15, do Dec-Lei nº 2.300, de 21 de Nov 86.
   4) Na alienação de um bem imóvel, jurisdicionado ao Ministério do Exército, por permuta com uma obra a ser realizada em área de propriedade da União, deverá ser procedida a competente licitação e obedecidas as seguintes prescrições, pela RM interessada:

a) submeter a permuta à apreciação do Sr Ministro do Exército, através do DEC, indicando as obras ou serviços de engenharia de interesse da Região Militar e o imóvel a ser permutado;
b) proceder á avaliação do imóvel a ser permutado conforme o estabelecido nas presentes Normas, tão logo a transação tenha sido aprovada pelo Ministro do Exército, após o que, o valor da avaliação passará a ser considerado como recurso disponível, em OTN, para execução das obras e/ou serviços pretendidos pela RM/
c) solicitar à DOM, através do DEC, o projeto básico de engenharia, especificações e orçamentos relativos às obras e serviços indicados, os quais constarão obrigatoriamente dos convênios ou contratos estabelecidos e servirão de base para definição das obras e serviços a serem realizados e para estimativa dos custos e prazo de execução;
d) constituir uma Comissão Especial de Licitação composta, em princípio, do Chefe de EM Regional, Chefe do Serviço de Patrimônio, e de um representante da CRO;
e) elaborar o Edital de Licitação, fazendo constar do mesmo, em anexo, o projeto básico de engenharia e especificações técnicas da obra e/ou serviços pretendidos;
f) submeter o Edital de Licitação à aprovação do Chefe do Departamento de Engenharia e Comunicações;
g) proceder à licitação de acordo como o Dec-Lei 2.300, de 21 Nov 86, e no que couber com as IG 10-27, adotando tratamento semelhante a uma licitação de obras, considerando como proposta vencedora a que se mostrar mais vantajosa aos interesses da Administração, segundo critério de julgamento expressamente definido no Edital de Licitação.
h) celebrar o pré-contrato (contrato preliminar de obra e/ou serviço) onde deverão constar todas as exigências, especificações, prazos e outras anotações técnicas citadas no projeto básico;
i) celebrar o Contrato de Permuta quando concluída a obra e tomar as providências necessárias objetivando regularizar a situação patrimonial;

5) Uma vez homogeneizado, no ato de licitação, o preço do imóvel e os custos unitários da obra e/ou serviços, não deverá haver termo aditivo para revisão de custos, admintindo-se que a inflação que incidir sobre o material e mão-de-obra, incidirá também sobre o valor do imóvel objeto da permuta.

d) <u>Das Alienações por doação</u>

Esta forma de Alienação poderá ser aplicada a imóveis jurisdicionadas ao Ministério do Exército em favor da Fundação Habitacional do Exército, dentro das condições prescritas no Art 4º do Capítulo II e Art 13 do Capítulo IV das Instruções Gerais para Alienação de Bens Imóveis pelo Ministério do Exército (IG 50-02).

PRESCRIÇÕES DIVERSAS

a. O plano de Alienação de Bens Imóveis, integrante do Livro nº 02 do Plano Diretor do Exército (PDE), deverá ser atualizado anualmente. Para tal, as Regiões Militares deverão remeter ao DEC as respectivas propostas relativas aos imóveis em situação de disponibilidade, para que, após apreciadas pela Diretoria de Patrimônio e consolidadas no citado Plano, seja este encaminhado ao Estado-Maior do Exército, para análise e, finalmente, ser submetido á aprovação do Senhor Ministro do Exército.

b. As propostas de inclusão de imóveis no supracitado Plano deverão ser encaminhados ao DEC, em qualquer época do ano A para a inclusão no ano A+1 e instruídas com as seguintes informações, consideradas essenciais para estudo e encaminhamento ao Estado-Maior do Exército, com vistas a obtenção do despacho do Senhor Ministro do Exército:

    1) De ordem técnico-patrimoniais:
        a. existência do Título de Transmissão com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis e do Termo de Entrega e Recebimento fornecido pela DSPU competente;
        b. se a alienação abrange todo ou parte do imóvel;
        c. Para o Comandante da Região Militar.

    2) De ordem financeira:
        – A Avaliação do imóvel procedida de acordo com os itens 9 e 10, da letra b, do nº 4, das presentes Normas, com o valor expresso em OTN.

    3) De ordem operacional:
        – Parecer do Comandante Militar de Área ao qual a RM é subordinada.

    4) Outros dados que, a critérios dos vários Escalões, sejam julgados necessários à apreciação do assunto.

c. Obtida a autorização ministerial, tem início a segunda fase citada no nº 6, letra a, do nº 4, das presentes Normas, cabendo a Região Militar a organização do processo de alienação, na conformidade das disposições constantes da Port Min nº 088, de 08 de Fevereiro de 1985, Decreto-Lei 2.300, de 21 de Novembro de 1986, e na legislação em vigor.

d. O processo de Alienação será instruído com a seguinte documentação:

    1) cópia do despacho do Ministro do Exército que autorizou a alienação;
    2) documentação dominial do imóvel:
        – Certidão do título de Transmissão.
        – Certidão da matrícula ou transcrição no Cartório de Registro de Imóveis.
        – Termo de Entrega e Recebimento da DSPU.

3) planta do imóvel como um todo e, quando for o caso, a locação da parcela a ser alienada.
4) memorial descritivo do imóvel, como um todo, e da parcela a ser alienada, quando for o caso.
5) resumo do edital de concorrência pública, publicada no Diário Oficial da União (§ 2º, Art 32, do Dec-Lei nº 2.300, de 21 de Novembro de 1986).
6) comprovante da publicação do resumo do Edital (§ 2º, Art 32, do Dec-Lei nº 2.300, de 21 de Novembro de 1986);
7) laudo de avaliação;
8) ata da Comissão de Licitação;
9) adjudicação da proposta vencedora;
10) comprovante do recolhimento de quantia não inferior a 10% da avaliação;
11) comprovante do depósito de, no mínimo, 20% do preço do imóvel, a título de sinal;
12) cópia da Lei nº 5651, de 11 Dez 70;
13) cópia da Portaria nº 55-GB, de 03 Mar 72, do Ministro da Fazenda;
14) Portaria Ministerial delegando competência para representar o Ministério do Exército nos atos da escritura, como interveniente;
15) expediente da Região Militar, ao Cartório de Ofício ou Local de Notas, contendo os dados necessários ao preparo da minuta de escritura e, se for o caso, as condicionantes da transação;
16) no caso de alienação com dispensa de licitação (venda direta) serão suprimidos os documentos exigidos nos números 5,6,8,9 e 10 acima, incluída a declaração do proponente comprador, concordando com o preço estabelecido pelo Ministério do Exército.

c. Uma vez organizado o processo de alieanação o mesmo terá a seguinte tramitação:

1) a Região Militar fará a homologação da alienação (Anexo A) e, com a presença de representante da RM, o Procurador da Fazenda no Estado assinará a escritura de compra e venda no Cartório de Ofício ou Local de Notas;
2) os processos de alienação, por permuta ou doação, serão remetidos pela Região Militar ao DEC, para efeito de análise pela D Patr. e parecer do Ch do Dec com posterior encaminhamento para a apreciação do Estado-Maior do Exército, com vista à decisão do Senhor Ministro, após o que será devolvido à Região Militar para execução. A análise da D Patr deverá incluir consulta à DOM principalmente quando for permuta envolvendo imóvel jurisdicionado ao Ministério do Exército por obra e/ou serviço.

f. Após estes atos e de acordo com o Art 3º da lei 5651, as Regiões Militares comunicarão ao DSPU as alienação realizadas.

g. A fim de dar cumprimento a “Diretriz Particular para a Administração Patrimonial”, e a “Diretriz complementar”, as Regiões Militares deverão tomar, entre outras as seguintes medidas:

1) Acelerar os processos de licitação dos imóveis já constantes do plano de Alienação de Bens Imóveis e que são susceptíveis de venda a curto prazo;
2) Buscar junto a SEF, pelo meio mais rápido possível, a obtenção dos recursos para a alienação;
3) Proceder a avaliação dos imóveis a serem propostos para alienação, antes mesmo de aprovação da proposta.

h. Para fins de controle, as Regiões Militares deverão remeter ao DEC uma cópia da homologação da alienação (Anexo A) e uma cópia de BI que publicou a homologação.

(Anexo A às Normas Complementares às Instruções Gerais para Alienação de Bens Imóveis pelo Ministério do Exército)

MODELO DE DESPACHO ÀS IG 50-01

MINISTÉRIO DO EXÉRCITO

REGIÃO MILITAR

D E S P A C H O

1) Aprovo nos termos das IG 50-02, baixadas pela portaria Ministerial nº 100, de 29 de Janeiro de 1987, de acordo com a alínea 1, letra e, nº 5, das normas Complementares às IG-50-02, à alienação por venda, à (ao) ....do imóvel cadastrado sob o nº ...., jurisdicionado ao Ministério do Exército, com área de ....(.................................) situado à .... nº ...., bairro .... em ....Estado de .... e constante do Plano de Alienação de Bens Imóveis pelo valor à vista de ....OTN (Obrigações do Tesouro Nacional) correspondente a R$.. (..). A presente alienação já foi autorizada pelo Senhor Ministro do Exército, em Despacho constante de fls........... do processo em lide.
Após a concretização da venda, informe-se ao Gabinete do Ministro do Exército, ao Estado-Maior do Exército, ao Departamento de Engenharia e Comunicações e Secretaria de Economia e Finanças.

de de 1987.

Cmt R M

(Publicadas no Bol Ex nº 021, de 27 Mai 88)